

ENGAGEMENT DE LOCATION

**Bail de courte durée
(Article L 145-5 du Code de commerce)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ARGENT

11 A rue Maurice Burrus
68160 SAINTE-CROIX-AUX-MINES

Représentée par son Président, Monsieur BURRUS Jean-Marc

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR »
D'UNE PART

ET :

RIGOL'JEUX ANIMATION
1 rue Himmelsleiter
67730 LA VANCELLE

Entreprise individuelle
Immatriculée au Registre de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Strasbourg sous :
N° SIREN : 877653535
Code APE (NAF) : 9329Z

Représentée par Madame BENOIT-STOCKER Karine, agissant en qualité de Dirigeante

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE »
D'AUTRE PART

ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, **pour l'avoir acquis**, suivant acte en date du **28/06/1994**.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code du Commerce, la **Communauté de communes du Val d'Argent**, LE BAILLEUR, octroie un bail de courte durée au profit de **l'entreprise Rigol'jeux Animation**, LE LOCATAIRE, qui accepte les locaux dont la désignation et la situation suivent :

1. SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Local de stockage situé dans la Zone d'Activités de la « Filature » à Sainte-Croix-aux-Mines, au 7 rue Maurice Burrus, d'une surface totale de 86 m² tel que désigné en Annexe 1 du présent bail.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

Un Etat des risques est joint aux présentes en Annexe 2.

2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'**un an**, qui débutera le **01/03/2024** pour se terminer le **28/02/2025**. A l'issue de cette période, et à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un préavis de deux mois, le bail sera reconductible tacitement dans la limite d'une durée totale de 3 ans maximum.

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

3. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités **de stockage et d'atelier**, à l'exclusion de toute autre utilisation. Dès lors, le LOCATAIRE reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité prédéfinie.

Le LOCATAIRE fera siens les problèmes relatifs à cet usage : il fera notamment son affaire des autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités et supportera tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes de **DEUX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (266,60€)**, comme défini dans la délibération 366/2023 fixant les tarifs des services publics de la Communauté de communes en 2024 ; **soit 3,10 € HT le m² d'atelier/stockage**.

Le présent loyer est soumis à la TVA.

Le LOCATAIRE s'oblige à payer cette somme au BAILLEUR, **tous les mois, par virement bancaire ou par chèque** au nom de **La Trésorerie de Sainte-Marie-aux-Mines**, à laquelle s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le LOCATAIRE s'engage à régler expressément à la même période que le loyer.

5. EVOLUTION DU LOYER

Le loyer sera révisé **chaque année** par une délibération du Conseil communautaire fixant les nouveaux tarifs des services publics pour l'année à venir. La révision annuelle suit l'indice de référence, qui est l'indice du coût de la construction.

Cette évolution sera effective au **1^{er} JANVIER** de chaque année, soit pour la première fois le **01/01/2025**, sans aucune formalité particulière.

6. CHARGES

Il est convenu que les charges afférentes aux lieux loués seront à la charge exclusive du LOCATAIRE. Elles pourront être refacturées par le BAILLEUR ou payées directement à un tiers, selon les modalités détaillées ci-dessous. Tout autre abonnement, non-mentionné ci-dessous et nécessaire à l'activité du LOCATAIRE, sera entièrement à sa charge, et à effectuer de sa propre initiative (téléphone, Internet, etc.).

1. ELECTRICITE

Le LOCATAIRE prendra à sa charge la souscription à un contrat d'électricité auprès du fournisseur de son choix. Il en supportera les dépenses liées afin que le BAILLEUR ne soit pas inquiet à ce sujet.

2. EAU

Le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE la facture de l'eau dont il est redevable, après un relevé annuel du compteur par le BAILLEUR.

3. ORDURES MENAGERES

Le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE la facture des ordures ménagères dont il est redevable, après répartition entre les colataires du site. Un acompte sera demandé en début d'année, avant règlement du solde en fin d'année.

RECAPITULATIF DE LA SOMME A VERSER PAR LE LOCATAIRE AU BAILLEUR CHAQUE MOIS EN 2024

- Loyer.....	266,60 € HT
- TVA.....	53.32 €
Soit un total de :	319,92 € TTC

7. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou la mise en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées ci-avant, les dépenses relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les branchements d'eau et d'électricité nécessaires à son activité à partir des différents compteurs dans les normes en vigueur.

En cas d'exécution et de préfinancement par le BAILLEUR de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte. La présente clause s'applique seulement dans l'hypothèse où le LOCATAIRE n'aurait pas donné suite, dans un délai raisonnable au regard des travaux envisagés, à une demande de travaux du BAILLEUR relevant normalement de sa responsabilité au titre des dispositions du présent article 7.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

8. MODALITÉS DE JOUISSANCE

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs, notamment dans les espaces communs aux locataires. Toute détérioration de ces espaces par un locataire identifié, impliquera une remise en état à la charge du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, de changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance seront à la charge du LOCATAIRE.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de

jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire pour rendre les locaux neutres et propices à l'installation d'un nouveau locataire.

3. EQUIPEMENTS ET MISE EN CONFORMITE

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les équipements des lieux loués en conformité avec les normes en vigueur (à l'exception des dépenses à la charge du BAILLEUR au titre article 7), que ce soit pour les raccordements aux différents réseaux ou la sécurité incendie.

Le LOCATAIRE aura le choix de solliciter le BAILLEUR qui organisera le contrôle annuel réglementaire et le facturera après passage, ou de faire appel à un organisme agréé de son choix, à condition de délivrer un rapport de vérification périodique au BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclinera toute responsabilité en cas de défaut de contrôle.

4. VISITE DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos (sous réserve de ne pas gêner l'exploitation des lieux aux heures de forte affluence).

Le LOCATAIRE devra notamment permettre au BAILLEUR de pénétrer à minima une fois par an dans les lieux loués pour effectuer le relevé du compteur d'eau.

9. ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et le cas échéant, les marchandises de son commerce.

Il devra également contracter toutes les assurances suffisantes contre le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le coût de l'assurance du bâtiment restera à la charge du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

Le BAILLEUR renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux survenus au bâtiment et aux aménagements réalisés par le BAILLEUR.

En contrepartie, le PRENEUR renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR et son mandataire au titre des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux survenus aux biens et marchandises garnissant les lieux loués ainsi qu'aux aménagements qu'il y réaliserait avec l'accord du BAILLEUR.

Cette renonciation est étendue aux dommages immatériels, notamment privation de jouissance et pertes d'exploitation.

10. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux

dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

11. TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

12. ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à **Sainte-Croix-aux-Mines**, en 2 exemplaires, le **JJ/MM/2024**.

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE